

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
CONSILIUL LOCAL
Nr. 8359 din 21.03.2024

Proiect

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor, prin negociere directă

Consiliul Local al municipiului Fălticeni, județul Suceava:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a domnului primar, prof. Gheorghe-Cătălin Coman, înregistrat la nr. 8357 / 21.03.2024;
 - Cererile persoanelor îndreptățite la cumpărarea terenurilor înregistrate sub nr. 1450/15.01.2024, nr. 4878/16.02.2024, nr. 4718/15.02.2024, nr. 6192/01.03.2024, nr. 5902/28.02.2024 și nr. 6908/11.03.2024;
 - Procesul-verbal nr. 6908 / 11.03.2024 de identificare a terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Fălticeni care fac obiectul unor cereri de cumpărare;
 - Rapoartele de evaluare întocmite de Rață Vasile – evaluator autorizat ANEVAR;
 - Procesele - verbale de negociere directă nr. 7506 / 15.03.2024 și nr. 8245/21.03.2024;
- În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), art. 136, alin. (10), art. 139, alin. (2) și art. 364, alin. (1) și alin. (2) din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **75 mp**, proprietate privată a municipiului Fălticeni, reprezentând cota indiviză din terenul în suprafață de 350 m.p., situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 30591 prevăzută în anexa nr. 1, către proprietarii spațiilor înscrise în Cărțile Funciare nr. 30591-C1-U9, 30591-C1-U8 și 30591-C1-U7, respectiv dnei CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și dlui. CHIȘ-STER NICOLAE MIRCEA cu domiciliul în Londra, Marea Britanie, reprezentați prin dl. VITCU MIHAI. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 42.524 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 2. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **54 m.p.**, proprietate privată a municipiului Fălticeni, reprezentând cota indiviză din terenul în suprafață de 350 m.p., situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 30591, prevăzută în anexa nr. 2, către proprietarul spațiilor înscrise în Cărțile Funciare nr. 30591-C1-U6 și 30591-C1-U5, respectiv SC ANDRIOLI SRL cu sediul social în sat Mălini, comuna Mălini, nr.288, județul Suceava, reprezentat prin AGAPE MARIA. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 30.625 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 3. – Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **30 m.p.**, proprietate privată a municipiului Fălticeni, reprezentând cota indiviză din terenul în suprafață de 350 m.p., situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 30591, prevăzută în anexa nr. 3, către proprietarul spațiului înscris în Cartea Funciară nr. 30591-C1-U4, respectiv dl. AGAPE DUMITRU și dna. AGAPE MARIA , cu domiciliul în sat Mălini, comuna Mălini, str. Principală, nr.958, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 16.547 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 4. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **31 m.p.** , proprietate privată a municipiului Fălticeni , situat în mun. Fălticeni, str. Halei, f.n., jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 42613, prevăzută în anexa nr. 4, către SC DISTRIB SRL, cu sediul social în municipiul Fălticeni, strada, Maior Ioan, bl.3, sc.C, at.1, ap.2, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 15.400 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 5. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **299 m.p.**, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în municipiul Fălticeni, strada Magazia Gării, nr.7D, județul Suceava , înscris în C.F. nr. 42458, prevăzută în anexa nr. 5, către MOLDOVANU LOREDANA cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Magazia Gării, nr.7D, județul Suceava . Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 38.000 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 6. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **19 m.p.**, proprietatea privată a municipiului Fălticeni , situat în municipiul Fălticeni, strada Sucevei, zona bl.115, sc.E, , înscris în Cartea Funciară nr. 40162, prevăzută în anexa nr. 6, către IONAȘ FLORIN și IONAȘ SÎNZIANA cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Cîmpului, nr.1B, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 10.000 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 7. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de **116 mp**, proprietate privată a municipiului Fălticeni, reprezentând cota indiviză din terenul în suprafață de 350 m.p., situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 30591 prevăzută în anexa nr. 1, către proprietarul spațiilor înscrise în Cărțile Funciare nr. 30591-C1-U2, 30591-C1-U3 , respectiv dlui Cornia Gheorghiu cu domiciliul în municipiul Fălticeni, strada Anton Holban nr. 14, județul Suceava. Prețul de vânzare se stabilește în cuantum de 65.822 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 8. Prețul de vânzare al suprafețelor de teren prevăzute la articolele nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6,7 (ca urmare a solicitărilor din anexele cu același număr), se stabilește conform rapoartelor de evaluare întocmite de RATA VASILE – PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ, prevăzută în anexa nr. 8 și a proceselor-verbale de negociere directă prevăzute în anexele nr. 9 - 15 la prezenta hotărâre.

Art. 9. Prețul terenurilor se achită integral, până la data autentificării contractelor de vânzare-cumpărare.

Art. 10. La data încheierii în formă autentică a contractelor de vânzare se reziliază contractele de concesiune încheiate între Primăria municipiului Fălticeni și cumpărătorii terenurilor.

Art. 11. Termenul limită pentru încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare este 31.12.2024.

Art. 12. Cheltuielile privind întocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenurilor supuse vânzării, cât și cele privind taxele notariale vor fi suportate de către cumpărători.

Art. 13. Anexele nr. 1 - 15 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 14. Primarul municipiului Fălticeni, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR
PRIMAR**

prof.Gheorghe-Cătălin Coman

Avizat

**Secretar general municipiu
*jr.Mihaela Busuioc***

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
Serviciul Juridic
Compartiment administrarea domeniului public/privat
Compartiment fond funciar
Compartiment mediu
Nr. 8362 / 21.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor

În conformitate cu prevederile art. 354-355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute în domeniul public.

Consiliile locale hotărăsc vânzarea terenurilor aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, iar constructorii de bunăcredință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, negociat între cumpărători și comisia de negociere și aprobat de consiliul local.

Având în vedere că suprafețele de teren, supuse vânzării, nu pot face obiectul unei licitații publice întrucât sunt aferente unor construcții – proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice ori sunt enclave, considerăm legală și oportună vânzarea prin negociere directă a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor și a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile înscrise în domeniul privat al Municipiului Fălticeni.

- Pentru suprafața de 75mp, din terenul în suprafață de 350 m.p., categoria curți construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 30591-UAT Fălticeni , dna. CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și dl. CHIȘ-STER NICOLAE dețin dreptul de concesiune în baza contractului de concesiune nr. 25350/149 din 02.02.2004. Contractul menționat a fost inițial atribuit dlui. Chirap Neculai, care a obținut Autorizația de Construire nr. 46 din 26.02.2004. Dna. CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și dl. CHIȘ-STER NICOLAE au cumpărat conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1042/19.04.2004, 1/3 din construcția edificată în baza autorizației de construire și astfel au preluat și 1/3 din dreptul de concesiune. Ulterior, aceștia au vândut dlui. Păr-Isar un apartament, iar prin încheierea Actului de partaj voluntar nr.1145/16.03.2007 împreună cu dlAgape Dumitru și Agape Maria, s-au modificat cotele indiviză din contractul de concesiune din 1/3 în 2141/10000, reprezentând 75mp. În acest moment dna. CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și dl. CHIȘ-STER NICOLAE sunt proprietarii imobilelor înscrise în Cărtile Funciare nr. 30591-C1-U9, 30591-C1-U8, 30591-C1-U7, cota indiviză din terenul aferent întregii construcții fiind de 2141/10000, respectiv 75mp.
- Pentru suprafața de 54mp din terenul în suprafață de 350 m.p., categoria curți construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 30591-UAT Fălticeni , SC ANDRIOLI SRL Mălini, deține dreptul de concesiune în baza contractului de concesiune nr. 25350/149 din 02.02.2004. Contractul menționat a fost inițial atribuit dlui. Chirap Neculai, care a obținut Autorizația de

Construire nr. 47 din 26.02.2004. Dl. Agape Dumitru și dna. Agape Maria au cumpărat conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1047/19.04.2004, 1/3 din construcția edificată conform autorizație de construire și astfel au preluat și 1/3 din dreptul de concesiune. Ulterior, aceștia au încheiat Actului de partaj voluntar nr.1145/16.03.2007 cu dna. CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și dl. CHIȘ-STER NICOLAE, au încheiat cu dl. Roșu Gheorghe și Roșu Angela Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1389/05.04.2007 și au vândut către SC ANDRIOLI SRL Mălini două apartamente, astfel, SC ANDRIOLI SRL dobândind cota indiviză de 1542/10000 din contractul de concesiune, corespunzător suprafeței de 54m.p.În acest moment SC ANDRIOLI SRL este proprietarul imobilelor înscrise în Cărtile Funciare nr. 30591-C1-U6, 30591-C1-U5, 30591-C1-U7, cota indiviză din terenul aferent întregii construcții fiind de 1542/10000, respectiv 54mp.

- Pentru suprafața de 30 mp din terenul în suprafață de 350 m.p., categoria curți construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 30591-UAT Fălticeni , SC ANDRIOLI SRL Mălini, deține dreptul de concesiune în baza contractului de concesiune nr. 25350/149 din 02.02.2004. Contractul menționat a fost inițial atribuit dlui. Chirap Neculai, care a obținut Autorizația de Construire nr. 47 din 26.02.2004. Dl. Agape Dumitru și dna. Agape Maria au cumpărat conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1047/19.04.2004, 1/3 din construcția edificată conform autorizație de construire și astfel au preluat și 1/3 din dreptul de concesiune. Ulterior, aceștia au încheiat Actului de partaj voluntar nr.1145/16.03.2007 cu dna. CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și dl. CHIȘ-STER NICOLAE, au încheiat cu dl. Roșu Gheorghe și Roșu Angela Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1389/05.04.2007 și au vândut către SC ANDRIOLI SRL Mălini două apartamente, astfel dobândind cota indiviză de 833/10000 din contractul de concesiune, corespunzător suprafeței de 29m.p.În acest moment dl. Agape Dumitruși dna. Agape Maria sunt proprietarii imobilelor înscrise în Cartea Funciară nr. 30591-C1-U4, cota indiviză din terenul aferent întregii construcții fiind de 803/10000, respectiv 29mp.
- Pentru terenul în suprafață de 31 m.p., categoria curți construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, strada Halei, f.n., jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 42613, care a fost atribuit către SC DISTRIB SRL în baza contractului de concesiune nr. 17420/145 din 06.11.2023, s-a obținut autorizația de construire nr. 411 din 24.12.2003, în vederea extinderii și modernizării unui spațiu comercial.
- Pe terenul în suprafață de 299 m.p., categoria curți construcții, situat în mun. Fălticeni, str. Magazie Gării, nr. 7D, jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 42458, ce aparține domeniului privat al Municipiului Fălticeni, care a fost atribuit către MOLDOVANU LOREDANA, în baza prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, conform HCL nr. 40/31.05.2012 și HCL nr. 158/31.08.2023, este amplasată o locuință edificată în baza Autorizație de Construire nr. 148/31.07.2012.
- Pentru terenul în suprafață de 19 m.p., categoria curți construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, strada Sucevei, zona bl. 115,sc E, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 40162, care a fost atribuit către dl Ionaș Florin Ovidiu și Ionaș Sînziana, în baza contractului de concesiune nr. 6746 din 13.03.2020, s-a obținut autorizația de construire nr. 82 din 13.05.2020, în vederea extinderii unui spațiu comercial.
- Pentru suprafața de 116 mp din terenul în suprafață de 350 m.p., categoria curți construcții, proprietate privată a municipiului Fălticeni, situat în mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 30591-UAT Fălticeni , dl. CORNIA GHIORGHI,

deține dreptul de concesiune în baza contractului de concesiune nr. 25350/149 din 02.02.2004. Contractul menționat a fost inițial atribuit dlui. Chirap Neculai, care a obținut Autorizația de Construire nr. 45 din 26.02.2004. Dl. Cornia Ghiorgi au cumpărat conform Contractului de vânzare-cumpărare nr.1389/05.04.2007, 1/3 din construcția edificată conform autorizație de construire și astfel au preluat și 1/3 din dreptul de concesiune, dobândind cota indiviză de 3333/10000 din contractul de concesiune, corespunzător suprafeței de 116m.p.În acest moment dl.Cornia Ghiorgi este proprietarul imobilelor înscrise în Cartea Funciară nr. 30591-C1-U2 și nr.3051-C1-U3, cota indiviză din terenul aferent întregii construcții fiind de 3333/10000, respectiv 116mp.

Suprafețele de teren menționate mai sus reprezintă teren neretrocedabil în înțelesul dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și ale H.G. nr. 401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România. Acestea nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nici nu fac obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Ca urmare a identificării terenurilor, conform procesului-verbal nr. de identificare a terenurilor ce aparțin domeniului privat care fac obiectul unor cereri de cumpărare **nr. 6908 / 11.03.2024** și a negocierii directe, conform proceselor-verbale **nr. 7506/15.03.2024** și **nr.8245/21.03.2024**, considerăm legală și oportună vânzarea acestora, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

Nr. crt.	Solicitant	Suprafața [mp]	Număr Carte Funciară / categoria de folosință teren	Elemente de identificare a terenurilor supuse vânzării	Valoare [lei] (la care se adaugă TVA)
1	CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și CHIȘ-STER NICOLAE MIRCEA	75	30591-C1-U9, 30591-C1-U8, 30591-C1-U7 curți construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	42.558
2	SC ANDRIOLI SRL	54	30591-C1-U6, 30591-C1-U5 curți construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	30.642
3	AGAPE DUMITRU și AGAPE MARIA	30	30591-C1-U4 curți construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	17.023
4	SC DISTRIB SRL	31	42613 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Halei, f.n., jud. Suceava	15.400

5	MOLDOVANU LOREDANA	299	42458 - curți construcții	municipiul Fălticeni, strada Magazia Gării, nr.7D, județul Suceava	38.000
6	IONAȘ FLORIN și IONAȘ SÎNZIANĂ	19	40162 curți - construcții	municipiul Fălticeni, stada Sucevei, zona bl.115, sc.E	10.000
7	CORNIA GHIORGHI	116	30591-C1- U2 30591-C1- U3 curți- construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	65.822

Serviciul Juridic,

Șef serviciu, cons. juridic Dumitriu Dumitru-Sergiu

Compartiment administrarea/gestionarea domeniului public/privat

Insp. Ghiduc Alexandru-Ioan

Insp. Hărmănescu Valeria

Comp.fond funciar,

Ing. Ancuța Alecsiu

Comp. Mediu

Reprezentant Comisia Legea 10/2001

Ref. Spec. Marian Cristian

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
P R I M A R
Nr. 8357 / 21.03.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni, cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor

Potrivit prevederilor art. 364, alin. 1 și alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, *“în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”*.

În urma identificării terenurilor (proces-verbal nr. 6908 / 11.03.2024.) și a negocierii directe (proces-verbal nr. 7506 / 15.03.2024), propun vânzarea acestora cu respectarea dreptului de preempțiune al proprietarilor construcțiilor și a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile înscrise în domeniul privat al Municipiului Fălticeni, după cum urmează:

Nr. crt.	Solicitant	Suprafața [mp]	Număr Carte Funciară / categoria de folosință teren	Elemente de identificare a terenurilor supuse vânzării	Valoare [lei] (la care se adaugă TVA)
1	CHIȘ-STER DELIZIA-IRINA și CHIȘ-STER NICOLAE MIRCEA	75	30591-C1-U9, 30591-C1-U8, 30591-C1-U7 - curți construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	42.558
2	SC ANDRIOLI SRL	54	30591-C1-U6, 30591-C1-U5 - curți construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	30.642
3	AGAPE DUMITRU și AGAPE MARIA	30	30591-C1-U4 - curți construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	17.023
4	SC DISTRIB SRL	31	42613 - curți construcții	mun. Fălticeni, str. Halei, f.n., jud. Suceava	15.400
5	MOLDOVANU LOREDANA	299	42458 - curți construcții	municipiul Fălticeni, strada Magazia Gării, nr.7D, județul Suceava	38.000
6	IONAȘ FLORIN și IONAȘ SÎNZIANA	19	40162 - curți construcții	municipiul Fălticeni, stada Sucevei, zona bl.115, sc.E	10.000

7	CORNIA GHIORGHI	116	30591-C1- U2 30591-C1- U3 curți- construcții	mun. Fălticeni, Republicii, f.n. , jud. Suceava	65.822
---	--------------------	-----	---	--	--------

Suprafețele de teren menționate mai sus reprezintă teren neretrocedabil în înțelesul dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și a H.G. nr. 401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România. Terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, din intravilanul localităților care au fost date de către primărie în folosința unor persoane fizice prin contracte de concesiune/chirie pot fi cuprinse în coloana 3 a Anexei nr.1 din H.G. 401/2013, numai dacă sunt neagricole, suprafețele menționate mai sus făcând parte din aceasta categorie.

În considerarea celor expuse, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind **vânzarea unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al municipiului Fălticeni.**

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
Coman Gheorghe-Cătălin**